

IRS/SL

COUR D'APPEL de CHAMBÉRY

Chambre civile - Première section

Arrêt du Mardi 23 Mai 2023

N° RG 21/00361 - N° Portalis DBVY-V-B7F-GUCE

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS en date du 31 Janvier 2019

Appelant

M. [R] [I], demeurant [Adresse 8]

Représenté par Me Bérangère HOUMANI, avocat postulant au barreau de CHAMBERY

Représenté par la SELARL DENIAU AVOCATS GRENOBLE, avocats plaidants au barreau de GRENOBLE

Intimés

S.C.I. D'ORJOBET, dont le siège social est situé [Adresse 1]

Syndicat des copropriétaires de la résidence IMMEUBLE [Adresse 7], représenté par son syndic la SAS FONCIA LEMANIQUE, dont le siège social est situé [Adresse 5]

Représentée par Me Julien BETEMPS de la SELARL CORDEL BETEMPS, avocat au barreau de CHAMBERY

Société L'AUXILIAIRE, dont le siège social est situé [Adresse 2]

Représentée par la SELARL BOLLONJEON, avocats postulants au barreau de CHAMBERY

Représentée par la SELARL TRAVERSO-TREQUATRINI ET ASSOCIES, avocats plaidants au barreau d'ANNECY

Mme [U] [N] veuve [A], venant aux droits de M. [A] demeurant [Adresse 4]

Représentée par la SELARL CHRISTINAZ PESSEY-MAGNIFIQUE, avocats au barreau de BONNEVILLE

Me Roger CHATEL LOUROZ, assigné en appel provoqué par la SCI D'ORJOBET, en qualité de liquidateur de la SASU

LAMBDA BAT

demeurant [Adresse 3]

ans avocat constitué

Date de l'ordonnance de clôture : 02 Janvier 2023

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 24 janvier 2023

Date de mise à disposition : 23 mai 2023

Composition de la cour :

- Mme Hélène PIRAT, Présidente,

- Mme Inès REAL DEL SARTE, Conseillère,

- Mme Myriam REAIDY, Conseillère,

avec l'assistance lors des débats de Mme Sylvie LAVAL, Greffier,

Faits et procédure :

La société D'orjobet (ci-après la SCI) a fait construire un ensemble immobilier de cinq logements sur la commune de Collonges-sous-salève (74).

Elle a notamment confié, par lots séparés :

- la maîtrise d'uvre à M. [R] [I], exerçant sous l'enseigne Premeco, par contrat du 29 septembre 2010 ;
- le lot « étanchéité » à la SARL Lambda-bat étanchéité (société Lambda), assurée auprès de l'Auxiliaire (société d'assurance mutuelle) ;
- le lot « terrassement » à M. [T] [A], assuré également auprès de l'Auxiliaire.

La société Dekra inspection, devenue Dekra industrial (SAS), assurée auprès de la compagnie Axa corporate solutions (SA) a, quant à elle, été chargée, par convention en date du 21 avril 2010, d'une mission de contrôle technique.

La réception des ouvrages a été prononcée avec réserves selon procès-verbal en date du 1er février 2012.

La SCI s'est plainte de différents désordres. Elle a alors saisi le juge des référés qui, par ordonnance du 14 mai 2013, a, au contradictoire de M. [A], de la société Lambda ordonné une expertise et désigné M. [V].

Par ordonnance de référé en date du 8 janvier 2014, les opérations d'expertise ont été étendues à M. [I] et à la société Colas Rhône Alpes Auvergne (Colas) puis à la société l'Auxiliaire par ordonnance en date du 5 novembre 2014.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 1er mars 2016.

Par acte des 9, 10 et 11 mai 2016, la SCI a fait assigner M. [T] [A] et son assureur l'Auxiliaire, M. [R] [I], exerçant sous l'enseigne Premeco, la société Lambda, la société Dekra industrial et son assureur la société Axa corporate solutions (Axa), devant le tribunal de grand instance de Thonon-les-bains aux fins d'indemnisation de ses préjudices.

Par acte du 3 août 2016, M. [R] [I] a fait citer la compagnie l'Auxiliaire en sa qualité d'assureur de la société Lambda.

Les dossiers ont été joints.

Par jugement rendu le 31 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Thonon-les-bains a :

- dit que l'action engagée par la société D'orjobet à l'encontre de la société Dekra industrial, la compagnie Axa corporate solutions et la société l'Auxiliaire en qualité d'assureur de la société Lambda-bat étanchéité est prescrite s'agissant des désordres relatifs au filet d'eau permanent s'écoulant des évacuations de type pissettes,

- condamné in solidum M. [A] et l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 8 082,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres,

- condamné in solidum M. [A] et M. [I] à verser à la société D'orjobet la somme de 848,08 euros au titre de la mise à niveau du regard d'eaux usées,

- dit que dans leur rapport entre eux, M. [A] supportera ladite condamnation à hauteur de 80% et M. [I] à hauteur de 20%,

- condamné in solidum M. [A], son assureur l'Auxiliaire et M. [I] à verser à la société D'orjobet, la somme de 12 516 euros au titre de la mise en conformité de l'ouvrage nidaflow

- dit que dans leur rapport entre eux, M. [A] supportera ladite condamnation à hauteur de 80% et M. [I] à hauteur de

20%,

- dit que l'Auxiliaire est en droit d'opposer sa franchise de 20% du coût du sinistre à M. [A] au titre de la reprise de l'ouvrage nidaflow,

- condamné la société Lambda-bat étanchéité à verser à la société D'orjobet la somme de 1 196 euros au titre de la reprise des revêtements de mur, outre la somme de 360 euros au titre du constat d'huissier du 31 janvier 2014,

- condamné in solidum M. [I] et la société Lambda-bat étanchéité à verser à la société D'orjobet la somme de 3 000 euros au titre de la reprise des pissettes et celle de 992,40 euros au titre de la réfection de l'enrobé outre la somme de 350 euros au titre du remboursement du constat d'huissier du 1er décembre 2012,

- dit que dans leur rapport entre eux, M. [I] supportera ladite condamnation à hauteur de 60% et la société Lambda-bat étanchéité à hauteur de 40%,

- condamné in solidum la société Lambda-bat étanchéité et M. [I] à verser à la société D'orjobet la somme de 6 000 euros TTC au titre de la reprise des désordres relatifs aux socles des sorties de ventilation mécanique en toiture-terrasse, la somme de 1 794 euros TTC au titre du coût des travaux liés à la fuite dans l'appartement des époux [G], outre la somme de 853,32 euros au titre des travaux provisoires qui ont été nécessaires à ce titre, soit la somme totale de 8 647,32 euros,

- dit que dans leur rapport entre eux, M. [I] supportera ladite condamnation à hauteur de 20% et la société Lambda-bat étanchéité à hauteur de 80%,

- dit que l'ensemble de ces condamnations seront assorties des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016,

- condamné la société D'orjobet à verser à M. [I] la somme de 4 195,51 euros au titre du solde de ses honoraires,

- condamné la société D'orjobet à verser la somme de 8 002,01 euros à M. [A] au titre du solde du marché resté impayé, outre intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 20 mars 2012,

- débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- condamné in solidum M. [A], M. [I], la société Lambda-bat étanchéité et la société l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum M. [A], M. [I], la société Lambda-bat étanchéité et la société l'Auxiliaire aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire et de la procédure de référé,

- ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.

Par déclaration au greffe en date du 18 mars 2019, M. [R] [I] a interjeté appel de cette décision en intimant la SCI, M. [A] et la société l'Auxiliaire es qualité d'assureur de M. [A] et de la société Lambda.

Par assignation en date du 30 août 2019, la SCI a formé un appel provoqué à l'encontre de Me [C] [P] es qualité de liquidateur de la société Lambda devant la cour.

Par ordonnance du 24 octobre 2019, le conseiller de la mise en état, saisi par la SCI, a ordonné la radiation du rôle de l'affaire au visa de l'ancien article 526 du code de procédure civile considérant que M. [I] n'avait pas intégralement exécuté la décision de première instance.

Par conclusions en date du 19 février 2021, M. [R] [I] a sollicité le rétablissement de l'affaire au rôle.

Prétentions des parties

Par dernières écritures en date du 14 octobre 2021, régulièrement notifiées par voie de communication électronique, M. [R] [I] sollicite l'infirmer du jugement déferé et demande à la cour de :

Réformant le jugement rendu en ses dispositions critiquées par M. [I],

Sur l'irrecevabilité de l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires au titre des demandes non soumises aux premiers juges,

- dire et juger que les demandes du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] au titre de la dégradation du chemin d'accès et des nouveaux désordres affectant le système nidaflow ont pour objet de soumettre à la cour un litige nouveau ou de demander des condamnations personnelles non soumises aux premiers juges ;

- déclarer ces demandes irrecevables ;

- les rejeter ;

Sur l'irrecevabilité des demandes de la société D'orjobet,

- constater que la société D'orjobet a cédé les lots de la copropriété [Adresse 7] ;

- dire et juger que la société D'orjobet ne justifie pas de sa qualité à agir ;

- déclarer l'ensemble des demandes de la société D'orjobet irrecevables ;

- les rejeter ;

Sur l'irrecevabilité des prétentions nouvelles,

- dire et juger que les demandes de la société D'orjobet au titre de la dégradation du chemin d'accès et des nouveaux désordres affectant le système nidaflow sont des prétentions nouvelles ;

- déclarer ces demandes irrecevables ;

- les rejeter ;

Sur le mal fondé des demandes de la société D'orjobet et du syndicat des copropriétaires,

- dire et juger que M. [I] n'a commis aucun manquement à sa mission et que les désordres ne lui sont pas imputables ;

- dire et juger que les conditions d'engagement de la responsabilité de M. [I] ne sont pas remplies ;

- rejeter l'ensemble des demandes formées à son encontre, tant par la société D'orjobet que par le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] ainsi que par toute autre partie ;

A titre subsidiaire,

- dire recevable et bien fondée l'action récursoire engagée par M. [I] à l'encontre de Mme [A], venant aux droits de M. [A], et de la compagnie d'assurance l'Auxiliaire prise en qualité d'assureur de M. [A] et de la société Lambda bat ;

- dire et juger que les désordres relatifs à la dégradation du chemin d'accès, à la mise à niveau du regard d'eaux usées et à l'exécution non conforme du nidaflow sont entièrement imputables à M. [A], ayant commis des fautes dans l'exécution des travaux ;

- par conséquent, condamner in solidum Mme [A], venant aux droits de M. [A], et la société l'Auxiliaire, à relever et garantir intégralement M. [I] de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre ;

- dire et juger que les désordres relatifs à :

- l'écoulement d'eau par les pissettes d'évacuation des terrasses ;
 - l'inachèvement au droit des socles de ventilation mécanique en toiture terrasse ;
 - la non-conformité du complexe d'étanchéité, y compris les relevés d'étanchéité non conformes,
- sont entièrement imputables à la société Lambda, ayant commis des fautes dans l'exécution des travaux ;

- par conséquent, condamner la société l'Auxiliaire à relever et garantir intégralement M. [I] de toute condamnation prononcée à son encontre ;

En tout état de cause,

- rejeter la demande d'indexation sur l'indice du coût de la construction BT01 ;
- dire et juger que les intérêts ne pourront courir qu'à partir de la date de la décision à intervenir ;
- condamner la société D'orjobet, ou qui mieux le devra, à verser à M. [I] la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la même, ou qui mieux le devra, aux entiers dépens, dont distraction au profit de Me [X] sur son affirmation de droit.

La société D'orjobet a formé un appel incident en ce que la décision déférée a limité son indemnisation au titre de différents désordres et l'a débouté de plusieurs de ses demandes.

Par dernières écritures en date du 16 septembre 2021, régulièrement notifiées par voie de communication électronique, la SCI et le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] (ci-après le syndicat des copropriétaires), intervenant volontaire en appel, sollicitent de la cour de :

A titre principal,

Vu les articles 564 et suivants du code de procédure civile,

- débouter M. [I] de l'ensemble de ses demandes tendant à voir déclarer irrecevables les demandes de la société D'orjobet au titre de la dégradation du chemin d'accès et au titre de la mise à niveau du regard d'eaux usées et de l'exécution non conforme du nidaflow ;

Vu les articles 1792 du code civil à titre principal, 1147 du code civil à titre subsidiaire,

Vu les pièces versées aux débats,

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que l'action engagée par la société D'orjobet est recevable,

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet 8 023,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres,

- et, jugeant de nouveau, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 15 660 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres ;

- à titre subsidiaire, confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet 8 023,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres,

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016,

- et jugeant de nouveau, dire que ces condamnations à 15 660 euros et 1210,10 euros à titre principal, 8023,31 euros et 1210,10 euros à titre subsidiaire, seront assorties des intérêts indexés sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016,

- y ajoutant, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet une indemnité de 1 584,99 euros au titre des nouveaux curages rendus nécessaires, outre intérêts au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir,

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la société D'orjobet de sa demande au titre de la dégradation du chemin d'accès ;

- et, jugeant de nouveau, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et M. [I] à verser à la société D'orjobet une indemnité de 346,50 euros à ce titre, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir,

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et M. [I] à verser à la société D'orjobet la somme de 848,08 euros au titre de la mise à niveau du regard d'eau usées,

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- et jugeant de nouveau, dire cette condamnation sera assortie, pour le montant de 498,08 euros, des intérêts indexés sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, et pour le montant de 350 euros, des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement entrepris sur les intérêts,

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet 12 516 euros au titre de la reprise des désordres du nidaflow ;

- et, jugeant de nouveau, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A], son assureur la compagnie l'Auxiliaire, M. [I], à payer à la société D'orjobet la somme de 69 003,48 euros TTC au titre de la réfection intégrale et nécessaire du système nidaflow préconisée par l'expert judiciaire ;

- à titre subsidiaire, confirmer ledit jugement en ce qu'il a condamné in solidum M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet 12 516 euros au titre de la reprise des désordres du nidaflow ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter

du 9 mai 2016 ;

- et jugeant de nouveau, dire que cette condamnation sera assortie des intérêts indexés sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement entrepris sur les intérêts ;

- y ajoutant, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A], son assureur l'Auxiliaire, M. [I], à verser à la société D'orjobet une indemnité de 450 euros au titre du remboursement du constat d'huissier du 24 juin 2019, outre intérêts au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir ;

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société Lambda bat étanchéité au titre de la reprise des revêtements de mur ;

- compte tenu de la liquidation judiciaire intervenue, inscrire au passif de la société Lambda bat étanchéité, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, les sommes de 1 196 euros au titre de la reprise des revêtements de mur, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, et 350 euros au titre du constat d'huissier du 31 janvier 2014, outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré prescrite l'action engagée par la société D'orjobet à l'encontre de la compagnie l'Auxiliaire ès qualité d'assureur décennal de la société Lambda bat étanchéité et de M. [I] ;

- et jugeant de nouveau, condamner in solidum M. [I], la société Lambda bat étanchéité en liquidation judiciaire, l'Auxiliaire, assureur des deux locateurs d'ouvrage, à régler à la société D'orjobet une indemnité de 3 000 euros au titre de la reprise des pissettes, 992 euros au titre de la réfection de l'enrobé, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, 350 euros au titre du remboursement du constat d'huissier du 17 décembre 2012, outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- à titre subsidiaire, si ce désordre ne devait pas être considéré par votre cour de nature décennale, confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné in solidum M. [I] et la société Lambda bat étanchéité à verser à la société D'orjobet une indemnité de 3.000 euros au titre de la reprise des pissettes, 992 euros au titre de la réfection de l'enrobé, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, en précisant comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, 350 euros au titre du remboursement du constat d'huissier du 17 décembre 2012, outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum la société Lambda bat étanchéité et M. [I] à verser à la société D'orjobet la somme de 6 000 euros au titre de la reprise des désordres relatifs aux socles des sorties de ventilation mécanique en toiture-terrasse, 1794 euros au titre du coût des travaux liés à la fuite dans l'appartement des époux [G], 853,32 euros au titre des travaux provisoires qui ont été nécessaires à ce titre ;

- infirmer le jugement rendu le 31 janvier 2019 par le tribunal de grande instance de Thonon-les-bains en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- et jugeant de nouveau, dire cette condamnation sera assortie des intérêts indexés sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement entrepris sur les intérêts ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la société D'orjobet de ses demandes au titre du complexe d'étanchéité non conforme ;

- et jugeant de nouveau, condamner M. [I] à verser à la société D'orjobet une indemnité de 12 127,50 euros, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la société D'orjobet de ses demandes au titre du traitement des relevés non conformes ;

- et jugeant de nouveau, condamner M. [I] à verser à la société D'orjobet une indemnité de 10 080 euros outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ;

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A], M. [I], la société Lambda bat étanchéité et la société l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire et de la procédure de référé ;

- y ajoutant, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A], M. [I], la société Lambda bat étanchéité et la société l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 8 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, tant de première instance que d'appel, en ce compris les frais d'expertise judiciaire et de la procédure de référé ;

A titre subsidiaire, si les demandes de la société D'orjobet étaient déclarées irrecevables,

Vu l'article 554 du code de procédure civile,

- dire et juger recevable et bien fondée l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 7] ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet 8 023,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres ;

- et, jugeant de nouveau, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] 15 660 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres ; à titre subsidiaire, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] 8 023,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- et jugeant de nouveau, dire que ces condamnations à 15 660 euros et 1 210,10 euros à titre principal, 8 023,31 euros et 1 210,10 euros à titre subsidiaire, seront assorties des intérêts indexés sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- y ajoutant, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] une indemnité de 1 584,99 euros au titre des nouveaux curages rendus nécessaires, outre intérêts au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a estimé qu'aucune condamnation ne devait être prononcée au titre de la dégradation du chemin d'accès ;

- et, jugeant de nouveau, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et M. [I] à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] une indemnité de 346,50 euros à ce titre, outre indexation sur l'indice

- du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ;
- condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A] et M. [I] à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] la somme de 848,08 euros au titre de la mise à niveau du regard d'eau usées ;
 - infirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;
 - et jugeant de nouveau, dire que cette condamnation sera assortie, pour le montant de 498,08 euros, des intérêts indexés sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, et pour le montant de 350 euros, des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement entrepris sur les intérêts ;
 - infirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné in solidum M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet 12 516 euros au titre de la reprise des désordres du nidaflow et, jugeant de nouveau, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A], son assureur la compagnie l'Auxiliaire, M. [I], à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] la somme de 69 003,48 euros TTC au titre de la réfection intégrale et nécessaire du système nidaflow préconisée par l'expert judiciaire ;
 - à titre subsidiaire, confirmer ledit jugement en ce qu'il a condamné in solidum M. [A] et son assureur l'Auxiliaire à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] 12 516 euros au titre de la reprise des désordres du nidaflow ;
 - infirmer le jugement rendu le 31 janvier 2019 par le tribunal de grande instance de Thonon-les-bains en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;
 - et jugeant de nouveau, dire cette condamnation sera assortie des intérêts indexés sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement entrepris sur les intérêts ;
 - y ajoutant, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A], son assureur l'Auxiliaire, M. [I], à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] une indemnité de 450 euros au titre du remboursement du constat d'huissier du 24 juin 2019, outre intérêts au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir ;

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société Lambda bat étanchéité au titre de la reprise des revêtements de mur ;

- compte tenu de la liquidation judiciaire intervenue, inscrire au passif de la société Lambda bat étanchéité, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, les sommes de 1 196 euros au titre de la reprise des revêtements de mur, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, et 350 euros au titre du constat d'huissier du 31 janvier 2014, outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré prescrite l'action engagée par la société D'orjobet à l'encontre de l'Auxiliaire ès qualité d'assureur décennal de la société Lambda bat étanchéité et de M. [I] ;

- et jugeant de nouveau, condamner in solidum M. [I], la société Lambda bat étanchéité en liquidation judiciaire, l'Auxiliaire, assureur des deux locateurs d'ouvrage, à régler au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] une indemnité de 3 000 euros au titre de la reprise des pissettes, 992 euros au titre de la réfection de l'enrobé, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, 350 euros au titre du remboursement du constat d'huissier du 17 décembre 2012, outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

A titre subsidiaire, si ce désordre ne devait pas être considéré par votre cour de nature décennale,

- condamner in solidum M. [I] et la société Lambda bat étanchéité à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] une indemnité de 3 000 euros au titre de la reprise des pissettes, 992 euros au titre de la réfection de l'enrobé, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, en précisant comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir, 350 euros au titre du remboursement du constat d'huissier du 17 décembre 2012, outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- condamner in solidum la société Lambda bat étanchéité et M. [I] à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] la somme de 6 000 euros au titre de la reprise des désordres relatifs aux socles des sorties de ventilation mécanique en toiture-terrasse, 1794 euros au titre du coût des travaux liés à la fuite dans l'appartement des époux [G], 853,32 euros au titre des travaux provisoires qui ont été nécessaires à ce titre ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 ;

- et jugeant de nouveau, dire cette condamnation sera assortie des intérêts indexés sur l'indice du coût de la

construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ; à titre subsidiaire, confirmer le jugement entrepris sur les intérêts ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la société D'orjobet de ses demandes au titre du complexe d'étanchéité non conforme ;

- et jugeant de nouveau, condamner M. [I] à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] une indemnité de 12 127,50 euros, outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ;

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la société D'orjobet de ses demandes au titre du traitement des relevés non conformes ;

- et jugeant de nouveau, condamner M. [I] à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] une indemnité de 10 080 euros outre indexation sur l'indice du coût de la construction BT01, avec comme indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour de l'arrêt à intervenir ;

- y ajoutant, condamner in solidum Mme [U] [A] venant aux droits et obligations de M. [A], M. [I], la société Lambda bat étanchéité et la société l'Auxiliaire à verser au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] la somme de 8 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, tant de première instance que d'appel, en ce compris les frais d'expertise judiciaire et de la procédure de référé.

Mme [U] [N] veuve [A] venant aux droits de M. [A] décédé le 8 janvier 2020, et intervenante volontaire, a formé un appel incident en ce que la décision déférée a déclaré recevable l'action engagée par la société D'orjobet.

Par dernières écritures en date du 1er septembre 2021, régulièrement notifiées par voie de communication électronique, Mme [U] [N] veuve [A], venant aux droits de M. [T] [A] décédé le 8 janvier 2020 et intervenante volontaire, sollicite de la cour de :

A titre principal,

- déclarer irrecevable l'intervention du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] concernant les demandes formées au titre des nouveaux coûts invoqués pour les travaux de reprise du regard des eaux usées, des nouveaux curages des canalisations et des nouveaux désordres affectant le système nidaflow outre le remboursement du constat d'huissier ;

- rejeter lesdites demandes comme étant irrecevables ;

- constater que la société D'orjobet n'a pas qualité ni intérêt à agir ;

En conséquence,

- réformer le jugement entrepris et déclarer l'ensemble des demandes de la société D'orjobet irrecevable ;

A titre subsidiaire,

- déclarer irrecevables comme constituant des prétentions nouvelles, les demandes formées par la société D'orjobet au titre des nouveaux coûts invoqués pour les travaux de reprise du regard des eaux usées, des nouveaux curages des canalisations et des nouveaux désordres affectant le système nidaflow outre le remboursement du constat d'huissier ;

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné in solidum M. [A] et l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 8 082,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres ;

- le réformer pour le surplus en rejetant l'ensemble des autres demandes formées à l'encontre de feu [T] [A], aux droits duquel se trouve désormais Mme [U] [N] veuve [A] ;

A titre infiniment subsidiaire,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

- condamné in solidum M. [A] et l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 8 082,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres ;
- condamné in solidum M. [A] et M. [I] à verser à la société D'orjobet la somme de 848,08 euros au titre de la mise à niveau du regard d'eaux usées ;
- dit que dans leur rapport entre eux, M. [A] supportera ladite condamnation à hauteur de 80% et M. [I] à hauteur de 20 % ;
- condamné in solidum M. [A], son assureur l'Auxiliaire et M. [I] à verser à la société D'orjobet la somme de 12 516 euros au titre de la mise en conformité de l'ouvrage nidaflow ;
- dit que dans leur rapport entre eux, M. [A] supportera ladite condamnation à hauteur de 80 % et M. [I] à hauteur de 20 % ;

En tout état de cause,

- rejeter toute demande plus ample ou contraire qui serait formée à l'encontre de M. [T] [A], aux droits duquel se trouve désormais Mme [U] [N] veuve [A] ;
- dire et juger que l'Auxiliaire, en sa qualité d'assureur décennal de M. [T] [A], devra sa garantie pour l'ensemble des condamnations qui pourront être prononcées sur ce fondement au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et de ceux affectant l'ouvrage nidaflow ;
- rejeter la demande d'indexation sur l'indice du coût de la construction BT01 ;
- condamner la société D'orjobet ou tout autre succombant à payer à Mme [U] [N] veuve [A], venant aux droits de feu son époux [T] [A], la somme de 4 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la même ou tout autre succombant aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction pour ces derniers au profit de la société Christinaz & Pessey-Magnifique, par application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La compagnie l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de M. [A] et de la société Lambda a formé un appel incident en ce que la décision déferée a déclaré recevable l'action engagée par la société D'orjobet et l'a condamnée à indemniser la société

D'orjobet au titre de différents désordres.

Par dernières écritures en date du 3 novembre 2021, régulièrement notifiées par voie de communication électronique, la compagnie l'Auxiliaire demande à la cour de :

A titre principal,

- réformer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Thonon-les-bains en date du 31 janvier 2019 ;

En conséquence et statuant à nouveau,

- constater, dire et juger que l'intervention du syndicat des copropriétaires de la résidence immeuble [Adresse 7] est irrecevable concernant les demandes formées au titre des travaux de reprise du regard des eaux usées, des frais de curage des canalisations et des nouveaux désordres qui affecteraient le système nidaflow,

- constater, dire et juger que les demandes formées par la société D'orjobet sont irrecevables, celle-ci ne justifiant pas de son intérêt ni de sa qualité à agir,

- constater, dire et juger que les demandes formées par la société D'orjobet au titre des travaux de reprise du regard des eaux usées, des frais de curage des canalisations et des nouveaux désordres qui affecteraient le système nidaflow sont irrecevables, celles-ci constituant des prétentions nouvelles,

- débouter la société D'orjobet, le syndicat des copropriétaires, M. [R] [I] ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de M. [A] et de la société Lambda-bat,

A titre subsidiaire, sur la garantie de l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de M. [A],

- confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Thonon-les-bains en date du 31 janvier 2019 en ce qu'il n'a prononcé aucune condamnation à l'encontre de la compagnie l'Auxiliaire, au titre du désordre relatif à la mise à niveau du regard d'eau usée,
- réformer le jugement du tribunal de grande instance de Thonon-les-bains en date du 31 janvier 2019 en ce qu'il a :
- condamné in solidum M. [A] et l'Auxiliaire à verser à la société D'orjobet la somme de 8 082,31 euros au titre de la reprise des désordres du regard des eaux usées et celle de 1 210,10 euros au titre des interventions en urgence pour remédier à ces désordres,
- condamné in solidum M. [A], son assureur l'Auxiliaire et M. [I] à verser à la société D'orjobet la somme de 12 516 euros au titre de la mise en conformité de l'ouvrage nidaflow,
- dit que dans leur rapport entre eux, M. [A] supportera ladite condamnation à hauteur de 80 % et M. [I] à hauteur de 20 % ,

En conséquence et statuant à nouveau,

- débouter M. [R] [I] ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de M. [A] ;

En tout état de cause,

- dire et juger que la compagnie l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de M. [A] est fondée, dans l'hypothèse où une garantie viendrait à être mobilisée, à opposer sa franchise égale à 20 % du sinistre ;

A titre infiniment subsidiaire, sur la garantie de l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de la société Lambda bat,

- constater, dire et juger que M. [I] est mal fondé à remettre en cause sa responsabilité au titre des désordres affectant l'écoulement d'eau par les pissettes et des socles de ventilation mécanique en toit-terrasse, à défaut d'avoir dirigé son appel à l'encontre de la société Lambda bat, de sorte que le jugement est devenu définitif à son encontre ;
- constater, dire et juger que M. [I] n'a pas interjeté appel du chef de jugement suivant :

« dit que l'action engagée par la société D'orjobet à l'encontre de la société Dekra industrial, la compagnie Axa corporate solutions et la société l'Auxiliaire en qualité d'assureur de la société Lambda bat étanchéité est prescrite s'agissant des

désordres relatifs au filet d'eau permanent s'écoulant des évacuations de type pissettes » ;

En conséquence,

- constater, dire et juger n'y avoir lieu à statuer sur le désordre affectant l'écoulement d'eau par les pissettes, la cour n'étant pas saisie de ce chef de jugement ;

- confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Thonon-les-bains en date du 31 janvier 2019 en ce qu'il n'a prononcé aucune condamnation à l'encontre de la compagnie l'Auxiliaire, au titre des désordres relatifs à l'écoulement d'eau par les pissettes et des socles de ventilation mécanique en toit-terrasse ;

- débouter M. [R] [I] ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de la société Lambda-bat ;

En tout état de cause,

- condamner M. [I] sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du code civil, à relever et garantir l'Auxiliaire, es qualité d'assureur de la société Lambda-bat et de M. [A] de l'ensemble des condamnations éventuellement mises à sa charge ;

- condamner la société D'orjobet ou M. [R] [I], à payer à l'Auxiliaire la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner la société D'orjobet ou qui mieux que devra aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction pour ceux d'appel au profit de la société Bollonjeon-Arnaud-Bollonjeon (SCP), avocats associés, des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Me [C] [P] es qualité de liquidateur de la société Lambda bat n'a pas constitué avocat.

Une ordonnance en date du 2 janvier 2023 clôture l'instruction de la procédure.

Motifs et décision

A titre liminaire, il sera constaté que :

- La société Dekra et son assureur Axa, n'ayant pas été intimés, les dispositions du jugement concernant ces parties sont définitives.
- En l'absence d'appel sur les dispositions du jugement ayant statué sur les comptes entre les parties, ces dernières sont définitives.
- La société Lambda a fait l'objet d'un redressement judiciaire par jugement du tribunal de commerce d'Annecy du 4 octobre 2016, converti en liquidation judiciaire le 18 avril 2017, Me [C] [P], ayant été nommé en qualité de liquidateur.
- Ce dernier a fait l'objet d'un appel provoqué suivant assignation en date du 24 octobre 2019 délivré à la requête de la SCI, mais n'a pas constitué avocat, de sorte qu'en application de l'article 954 du code de procédure civile, il est réputé s'approprier les motifs du jugement.

I ' Sur les fins de non recevoir

Sur la recevabilité de l'action engagée par la SCI

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile « constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. »

En l'espèce, l'appelant et les autres intimées font valoir que la SCI, maître d'ouvrage lors des travaux de construction, ayant vendu l'intégralité des appartements qu'elle a fait construire et n'étant plus propriétaire d'aucun lot, n'avait plus intérêt à agir à l'encontre des locataires d'ouvrage, en réparation des préjudices résultant des désordres affectant le bien, tant sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil, que sur le fondement de l'ancien article 1147 du code civil, faute par elle de démontrer l'existence d'un préjudice personnel lié à l'existence de ces dommages.

L'intérêt à agir doit être direct et certain.

La charge de la preuve de l'intérêt direct et certain à agir pèse sur le maître de l'ouvrage, lequel, notamment, ne dispose pas de l'action en responsabilité décennale, faute de démontrer que sa responsabilité en qualité de vendeur avait été recherchée par son acquéreur ou de produire des clauses de l'acte de vente lui octroyant la faculté d'agir en réparation contre les constructeurs à l'origine des désordres concernés.

Pour autant, il est jugé que l'intérêt direct et certain à agir est établi lorsque le cédant a supporté des frais de remise en état avant la vente (Cass 3e civ., 31 mai 1995, n°92-14.098), lorsqu'il s'est engagé envers les acquéreurs à procéder à la réparation des dommages, lorsqu'il a été condamné sur le fondement de l'article 1641 du code civil en qualité de vendeur, à réparer des malfaçons affectant l'ouvrage, lorsqu'il a fait démolir, à ses frais, l'ouvrage atteint d'un désordre grave, lorsqu'il a vendu à un prix moins élevé que celui qu'il pouvait espérer, en raison de vices affectant la construction et dont l'existence a été portée à la connaissance de l'acquéreur ou lorsqu'une fois son bien vendu, il est assigné par les acquéreurs ou condamné sur le fondement de l'article 1792 du code civil: il dispose alors de la faculté d'appeler en garantie les constructeurs ou d'exercer contre eux une action récursoire sur le même fondement.

En l'espèce, la SCI a initié la procédure de référé expertise. Elle justifie avoir engagé des travaux urgents de réparation pour palier aux désordres résultant des défauts d'écoulement d'eau. Elle a assumé l'avance des frais d'expertise ainsi que les frais des constats d'huissier qui ont été dressés pour constater les désordres. Elle justifie assurer le suivi des travaux de réparation et être le donneur d'ordre auprès des entreprises en charge de ces derniers dont elle a réglé les factures, le tout en concertation avec le syndicat des copropriétaires.

En effet, il existe très clairement un accord entre la SCI et le syndicat des copropriétaires, qui n'était d'ailleurs pas présent aux opérations d'expertise, pour que le promoteur, maître de l'ouvrage, assure les réparations dans la mesure des sommes recouvrées auprès des locataires d'ouvrage.

L'existence de cet accord résulte notamment des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7] en date du 22 août 2019, aux termes desquelles les quatre copropriétaires de

l'immeuble représentant 1 000 tantièmes sur 1 000 étaient présents et ont voté à l'unanimité l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires à la présente procédure, compte tenu des fins de non recevoir soulevées par M. [I], Mme [A] et l'Auxiliaire à l'encontre de la SCI, et par ailleurs ont à l'unanimité « ratifié les travaux réalisés par la société Megevand Gérard, signés et dont le coût est supporté par la SCI d'Orjobet car préfinancés au titre de la procédure actuelle de la SCI d'Orjobet contre l'enseigne Premeco, la SAS Dekra et industrial et [A] TP, la SAS Lambda bat étanchéité et la SA Colas Rhône alpes auvergne. »

Il était ajouté :

« Lors de ces travaux, il a été relevé par la société Megevand Gérard une problématique concernant les travaux réalisés initialement au niveau du réseau de collecte et de traitement des eaux pluviales du bâtiment. Après constat d'huissier, la SCI d'Orjobet, en qualité de promoteur et maître d'ouvrage de l'opération de construction de la [Adresse 7] ou le syndicat des copropriétaires se garde le droit d'intégrer cette nouvelle malfaçon à la procédure en cours ou toute nouvelle procédure. » (pièce SCI 67).

A cet égard, il sera relevé que M. [O] [K], gérant de la SCI d'Orjobet était scrutateur lors de cette assemblée générale, ce dont il se déduit qu'il est copropriétaire, à titre personnel ou par l'intermédiaire d'une autre structure que la SCI, dans la [Adresse 7].

Sa qualité de copropriétaire est par ailleurs confirmée par le procès verbal de constat du 1er juillet 2019 qui a été effectué à la requête de la SCI représentée par M. [O] [K], du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 7] et de M. [O] [K] « propriétaire d'appartements » dans ladite résidence (pièce SCI 40 bis).

Compte tenu de l'accord existant, la SCI a ainsi un intérêt manifeste à agir, en vue d'obtenir le remboursement des sommes qu'elle a versées ou versera aux lieux et place du syndicat des copropriétaires pour la reprise des désordres.

Sur l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires

L'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires n'est faite qu'à titre subsidiaire dans l'hypothèse d'une déclaration d'irrecevabilité, par la cour, de l'action de la SCI.

Cette dernière étant déclarée recevable, l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires devient sans objet.

II ' Sur les désordres

A ' S'agissant du lot terrassement VRD

1 - Le regard des eaux usées et la canalisation en aval ainsi que le réseau d'eaux usées qui court sous la voirie

Les désordres, leur cause, leur nature et les responsabilités

Les désordres sont apparus en juillet 2012 se traduisant par une inondation de la chaufferie, le sol de cette dernière étant recouvert d'une pellicule d'eau sur environ 3 cm de hauteur, avec des résidus d'égout visibles à la surface de l'eau, le sol du hall d'entrée étant totalement détrempé, de même que la cave contiguë à la chaufferie, ainsi qu'il résulte des constatations d'huissier résultant du procès-verbal en date du 2 juillet 2012.

Ces inondations en provenance du système d'évacuation des eaux usées se sont reproduites à plusieurs reprises puisque M. [K], dirigeant de la SCI a dû faire intervenir en urgence la société Hominal pour effectuer un hydrocurage des canalisations d'eaux usées, non seulement en juillet 2012, mais également en décembre 2014, en juillet 2016 et encore en septembre 2018 et février 2019, la société Hominal ayant précisé sur cette dernière facture : « Attention : nous avons constaté que votre regard s'effondre. Il est urgent d'effectuer sa réfection. »

Il importe peu que l'expert n'ait été témoin d'aucune inondation dès lors que l'existence de ces dernières est établie par le constat d'huissier du 2 juillet 2012 ainsi que les factures d'intervention de la société Hominal et que les causes ont été déterminées par l'intervention de la société Ortec qui a effectué une inspection vidéo des canalisations, contrairement en présence des parties et de l'expert judiciaire.

Ainsi, les investigations de l'expert judiciaire ont révélé la mauvaise exécution du fond de regard d'eaux usées recueillant les eaux de la copropriété voisine en amont, une contre-pente sur la canalisation en aval de ce regard au droit du pignon du bâtiment, malfaçons qui entraînent des refoulements dans l'entrée et la chaufferie de l'immeuble.

Elles ont également permis de mettre à jour le regard d'eaux usées situé sous la voirie que l'entreprise [A] avait omis de positionner à la côte, sans prendre en compte le revêtement ultérieur de bitume,

La réception des travaux est intervenue le 1er février 2012 sans réserve concernant la société [A], si ce n'est la nécessité pour cette dernière de communiquer son décompte définitif, son dossier DOE, son quitus au titre du compte prorata, et un plan de récolement, ce dernier n'ayant jamais été fourni.

Les désordres résultant de la mauvaise exécution des regards d'eau et de la contre-pente n'étaient pas apparents lors de la réception et n'ont été révélés que postérieurement à cette dernière (refoulement des eaux usées).

Ainsi que l'a relevé l'expert et retenu le premier juge, le dysfonctionnement du réseau d'eaux usées porte atteinte à la destination de l'ouvrage et relève donc de la garantie décennale des constructeurs.

Les malfaçons trouvent leur origine dans des fautes de conception et d'exécution de l'entreprise [A] dont il convient de retenir la responsabilité et la société l'Auxiliaire assureur décennal de cette dernière sera tenue à garantie.

Sur la demande de condamnation de M. [I]

Devant la cour, et dans le cadre de son appel incident, la SCI sollicite la condamnation in solidum de M. [I] avec l'entreprise [A] au paiement du coût des réparations au motif que la responsabilité de ce dernier est également engagée du fait d'un suivi de chantier défectueux.

M [I] fait valoir l'irrecevabilité de cette demande au motif qu'elle constitue une demande nouvelle devant la cour, la SCI n'ayant pas mis en cause le maître d'uvre devant le premier juge au titre de ce désordre.

L'article 954 du code de procédure civile énonce en son alinéa 3 que « la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens invoqués au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion. »

En l'espèce, force est de constater que la SCI ne reprend pas dans le dispositif de ses conclusions, sa demande tendant à une condamnation in solidum de M. [I] avec l'entreprise [A] et son assureur au coût des reprises résultant du désordre affectant le regard et le réseau d'eaux usées, de sorte que la cour n'est saisie d'aucune demande en ce sens.

Sur le coût des réparations

L'expert avait retenu le devis de l'entreprise Mendes, moins-disante, d'un montant de 8 082,31 euros TTC, précisant que la société Megevand avait également établi deux devis pour un montant supérieur soit 18 069,60 euros TTC.

Le premier juge a retenu le devis d'un montant de 8 082,31 euros TTC outre une somme de 1 210,10 euros au titre des factures 2012, 2014 et 2016 d'hydrocurage des canalisations.

Devant la cour, la SCI sollicite le remboursement d'une facture de reprise des canalisations par la société Megevand en date du 29 juillet 2019 dont la partie correspondant à l'assainissement représente une somme de 15 660 euros TTC outre le remboursement des factures complémentaires d'hydrocurage d'un montant total de 1 584,99 euros qui sont les suivantes :

-facture du 3 septembre 2018 490,00 euros

-facture du 7 février 2019 714,00 euros

-facture du 4 juillet 2019 380,00 euros

Elle fait valoir, d'une part que la société Mendes dont le devis avait été retenu par l'expert, a refusé d'intervenir, d'autre part que la pente étant insuffisante entre les deux regards distants de six mètres entre lesquels devait intervenir la reprise des canalisations, des travaux plus importants ont dû être effectués.

L'appelant et les deux autres intimés soutiennent en réponse que ces prétentions nouvelles sont irrecevables et en tout état de cause non justifiées.

Selon l'article 564 du code de procédure civile, « à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers ou de la survenance ou de la révélation d'un fait. »

L'article 565 du même code énonce que « les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent au même fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent. »

Il est jugé que ne sont pas nouvelles les prétentions par lesquelles les parties élèvent le montant de leurs réclamations dès lors qu'elles tendent à la même fin d'indemnisation du préjudice subi.

En l'espèce, la SCI est ainsi parfaitement recevable et tout aussi bien fondée à solliciter la prise en charge des frais d'hydrocurage qu'elle a continué d'assumer, frais engendrés, par le dysfonctionnement du réseau d'eaux usées.

S'agissant des travaux de reprise du réseau, le devis de la société Mendes portait sur une réfection du réseau sur une longueur de six mètres entre deux regards.

Le devis de la société Megevand, accepté par la SCI le 22 mai 2019, comportait l'avertissement suivant :

« Travaux sur le réseau d'assainissement et eau pluviale.

Suite à un relevé topographique sur le réseau d'assainissement, il s'avère qu'il n'y a aucune pente entre les deux regards (6,00 ml de long)

Il faut donc aller chercher de la pente en aval, déposer les deux regards et les reconstruire. Nous sommes partis sur le fait que nous remplacions 10 ml de tuyau d'assainissement. Si toutefois la pente n'était pas suffisante les travaux complémentaires seront facturés en avenant suivant le temps passé. »

Ce devis d'un montant HT de 13 050 euros décrivait ainsi les travaux :

Principe des travaux : dépose des deux regards, réalisation d'une tranchée sur 10 ml de long afin de retrouver de la pente

Fourniture et pose d'un PVC 200 CRB

Remontage des regards

Création d'une chute PVC dans le regard amont

Remise en place des terres végétales.

La facture du même montant du 29 juillet 2019 décrit les travaux suivants :

« Le tuyau d'assainissement est posé à plat entre deux regards et se bouche régulièrement.

Notre intervention consiste à la reprise d'une partie du réseau EU.

Principe des travaux :

Dépose des deux regards, réalisation d'une tranchée sur 10 ml de long afin de retrouver de la pente

Fourniture et pose d'un PVC 200 CRB

Mise en place de matériaux type 4/10 pour enrobage du réseau, non présent avant notre intervention

Changement des regards EU car non étanches

Carottage d'une chute PVC dans le regard amont

Remise en place des terres végétales. »

Il sera rappelé que lors de son intervention du 7 février 2019 la société Hominal avait alerté de la nécessité d'une intervention urgente pour remettre en état le regard d'eau usée amont qui s'était effondré.

En outre, afin de justifier la nécessité desdits travaux, la SCI produit un procès-verbal de constat du 24 juin 2019, antérieur aux travaux querellés, aux termes duquel l'huissier de justice, en présence de représentants de la société Megevand, a effectué des mesures du niveau du fil de l'eau dans les deux regards concernés à l'aide d'une lunette Leica et d'une mire.

Il a été constaté que le niveau du fil de l'eau du regard aval était au-dessus de celui du regard amont avec une différence d'environ 12 cm.

Par ailleurs, il a été relevé une différence de niveau de 51 centimètres entre le regard aval du réseau et le regard siphon situé au niveau de l'emplacement parking.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les travaux qui ont été effectués afin de rendre opérationnel le réseau d'eaux usées sont parfaitement justifiés et ne peuvent être comparés avec ceux prévus dans le devis de la société Mendes qui portaient sur une longueur de six mètres sans changement des regards, modifications qui ont été rendues nécessaires par des impératifs techniques.

Dès lors il sera fait droit à la demande et le jugement sera infirmé en ce sens.

Mme [U] [A] venant aux droits de M. [T] [A] et son assureur l'Auxiliaire seront ainsi condamnés à verser à la SCI :

- Au titre des travaux de curetage effectués en urgence, la somme de 1 210,10 euros outre intérêts au taux légal à compter du 31 janvier 2019 et celle 1 584,89 outre intérêts au taux légal à compter du 28 août 2019, date des premières conclusions valant mises en demeure et réclamant cette dernière somme qui a été réglée par la SCI.

- Au titre de la reprise des désordres, la somme de 15 660 euros outre intérêts au taux légal à compter du 28 août 2019, pour les mêmes raisons.

2 - Les dégradations du chemin d'accès

En l'absence d'élément nouveau, c'est par une motivation pertinente que la cour adopte expressément que le premier juge a rejeté la demande en considérant à juste titre qu'aucun élément tangible ne permettait de démontrer que ce sont les véhicules de M. [A] qui sont à l'origine de la dégradation du revêtement enrobé du [Adresse 6].

Le jugement sera confirmé en ce sens.

3 - Le défaut de mise à niveau du regard d'eaux usées situé en aval du réseau au droit de la voirie

Il résulte des constatations expertales que ce regard a été enterré lors des travaux et qu'il s'agit d'une malfaçon affectant un bien d'équipement indissociable de l'ouvrage, le regard étant implanté sous l'espace goudronné.

L'expert suivi en cela par le premier juge, a retenu à juste titre la responsabilité principale de l'entreprise [A], qui a oublié de mettre à niveau le regard par rapport au niveau requis par la pose d'un enrobé.

Il est soutenu, comme en première instance, qu'il s'agirait d'un désordre apparent non réservé lors de la réception.

Or d'une part, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de réception, les travaux de VRD n'ont pu faire l'objet d'un examen lors de la réception du 1er février 2012, en raison des conditions climatiques (présence de neige), d'autre part, et en tout état de cause, il n'était pas de la compétence de la SCI qui n'est pas un professionnel du bâtiment de constater l'absence d'un regard dans le réseau des eaux usées.

Le premier juge, pour retenir la responsabilité de l'entreprise [A], a considéré à juste titre que ce désordre n'était pas apparent pour le maître de l'ouvrage.

En revanche, il l'était parfaitement pour l'entreprise qui avait commis une erreur dans l'implantation de ce dernier.

Et contrairement à ses affirmations, il l'était également pour M. [I], maître d'uvre chargé du suivi et du contrôle du chantier.

En effet, les travaux de VRD et d'enrobé de la route ont nécessairement été réalisés avant que la neige ne fasse son apparition, ce que confirme l'expert qui indique dans son rapport que les travaux étaient achevés quelques semaines avant la réception, comme le mentionnent les comptes-rendus de chantier.

M [I], dans le cadre de sa mission de suivi du chantier, aurait dû s'apercevoir de cette malfaçon lors des réunions de chantier antérieures à la réception, étant rappelé qu'il était de sa responsabilité de vérifier la conformité des travaux réalisés avec les dispositions du CCTP et avec les plans d'exécution qu'il a lui-même réalisés.

Pour s'exonérer de sa responsabilité, ce dernier invoque en vain le non paiement de sa facture du 20 janvier 2012 dans le délai contractuellement fixé à 15 jours, alors que sa responsabilité est engagée pour des manquements dans le suivi du chantier, antérieurs à la réception et au courrier dont il se prévaut.

En revanche la demande de la SCI tendant à la condamnation de la société l'Auxiliaire en qualité d'assureur décennal à garantir l'entreprise [A] ne peut qu'être rejetée, l'expert n'ayant retenu aucune impropriété à destination et simplement relevé que l'enfouissement du regard empêchait une intervention ultérieure sur le réseau s'y raccordant.

Dès lors le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné in solidum l'entreprise [A] et M. [I] à payer à la SCI la somme de 848,08 euros au titre de la mise à niveau du regard d'eaux usées outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016 date de l'assignation valant mise en demeure, s'agissant de factures réglées (facture de l'entreprise Mendes et constat d'huissier) durant les opérations d'expertise.

Il sera également confirmé en ce qu'il retenu que dans leurs rapports entre eux l'entreprise [A] devait supporter la condamnation à hauteur de 80% et M. [I] à hauteur de 20%.

4 - Le réseau des eaux pluviales : sur l'exécution non conforme du nidaflow

Les désordres et les responsabilités

La notice du nidaflow (pièce 37 SCI), indique que le système est composé de panneaux et blocs constitués en nid d'abeilles en polypropylène, rainurés sur une ou deux faces selon leur fonction, qui favorisent la circulation horizontale et verticale de l'eau ainsi que l'évacuation de l'air. Ce dispositif est utilisé pour le stockage et l'infiltration des eaux de pluie.

Il est précisé que ; « Pendant des pluies de période de retour importante, le bassin de rétention des eaux pluviales stocke les eaux pluviales provenant du ruissellement des surfaces imperméabilisées avant de les restituer à un débit maîtrisé au milieu récepteur ».

En ce qui concerne l'installation, il est mentionné :

« Afin de garantir le bon fonctionnement du dispositif nidaflow, un raccordement doit être réalisé entre la structure de rétention et les regards adjacents (les regards doivent être munis de tampons ventilés) :

Soit par un drain appliqué directement sur la surface de la dernière couche de nidaflow

soit par une couche de matériaux drainant d'une épaisseur min de 10 cm, raccordée aux regards amont et aval par un évent. »

S'agissant de l'entretien, il est indiqué la nécessité d'un entretien régulier du système qui contribue à sa pérennité.

Il sera précisé, au vu des éléments du dossier, que la mise en place de ce dispositif a été choisie comme étant l'unique mode de traitement des eaux pluviales de la parcelle en l'absence de collecteurs communaux.

L'expert a relevé tout d'abord une non conformité de l'ouvrage à savoir, l'absence de regard en amont de la structure de rétention et l'absence de limiteur de débit.

Il a ensuite noté la présence de malfaçons :

- Le regard aval est enterré sous la voirie de sorte qu'il ne peut être muni d'un tampon ventilé pourtant demandé par le CCTP du lot terrassement VRD.

- Le regard n'est pas muni d'une décantation en son fond.

Il a relevé que ces regards figuraient bien sur le plan de voirie et réseaux divers dressé par M. [I] le 4 avril 2011.

A cet égard, il a précisé que le système à mettre en 'uvre était parfaitement décrit et quantifié dans les pièces du marché

passé entre la SCI et l'entreprise [A] et que la fiche technique du système figurait en annexe de ce marché.

Au vu de ces non conformités et malfaçons, l'expert a conclu que :

« En l'état, le bon fonctionnement du dispositif nidaflow n'est pas garanti et son entretien régulier n'est pas possible : la pérennité de l'ouvrage en est incontestablement affectée. »

Il en résulte que ces désordres rendent cet ouvrage impropre à sa destination et, partant, relèvent de la garantie décennale.

Par ailleurs, c'est à juste titre que, le premier juge, suivant l'avis de l'expert, a, par une motivation pertinente, retenu que :

Le regard étant enterré comme l'ensemble du dispositif, il ne peut considéré qu'il s'agit d'un désordre apparent, et la SCI qui n'est pas un professionnel du bâtiment ne pouvait faire de réserve sur l'enfouissement du regard.

La responsabilité principale de l'entreprise [A] qui a réalisé les travaux défectueux est engagée.

La responsabilité de M. [I] est également engagée, car même si l'examen des voiries et espaces verts n'a pas été possible lors de la réception du fait de la présence de neige, ce dernier a suivi le chantier et aurait dû se rendre compte du mauvais positionnement du regard aval ainsi que l'absence de regard amont lors des réunions de chantier antérieures à la réception, alors qu'aucune observation à ce sujet ne figure dans les comptes-rendus de chantier.

Il ne peut dès lors invoquer le non paiement par la SCI de sa facture du 20 janvier 2012 dans le délai contractuel de 15 jours pour s'exonérer de sa responsabilité.

Il sera ajouté, en ce qui concerne le suivi des travaux par M. [I], que l'entreprise [A] a facturé un regard de visite relatif au nidaflow qui était prévu dans le marché mais qui n'a pas été réalisé et que M. [I] a néanmoins établi un bon de paiement sans s'assurer que tout ce qui était facturé avait effectivement été réalisé. (pièces SCI 40 ter et quater).

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu la responsabilité de M. [I], chargé d'une mission de suivi du chantier, à hauteur de 20% et celle de l'entreprise [A] à hauteur de 80%, l'Auxiliaire, assureur décennal de cette dernière devant sa garantie.

Le jugement sera confirmé en ce sens.

Sur les travaux de reprise

Conformément à ce que l'expert avait retenu, et ce que lui demandait la SCI, le premier juge a fixé à la somme de 12 516 euros TTC le montant alloué à cette dernière pour remédier aux désordres, somme correspondant à un devis de la société [Y] TP en date du 26 novembre 2015.

Devant la cour, la SCI sollicite à titre principal une indemnisation à hauteur de la somme de 69 003,48 euros TTC correspondant à la dépose du complexe dont elle indique qu'il est totalement bouché et à la pose d'un nouveau dispositif nidaflow.

Au soutien de ses prétentions, elle expose, en substance, qu'elle a confié les travaux de réfection prévus par l'expert à la société Megevand et que lors de l'ouverture de la tranchée dans laquelle se trouvait la canalisation PVC raccordant le nidaflow, il a été constaté une importante obstruction de l'entrée du nidaflow par des matières boueuses se situant tant dans la canalisation PVC de jonction que sur toute la hauteur de l'entrée du nidaflow, qu'une première partie des travaux a été effectuée par l'entreprise Megevand qu'elle a réglée et qui a mis en évidence la nécessité d'une reprise totale du bassin d'infiltration.

Mme [A], l'Auxiliaire et M. [I] s'opposent à cette demande en faisant valoir qu'il s'agit d'une demande nouvelle qui n'est pas recevable, et que par ailleurs les nouveaux désordres constatés ne sont pas nécessairement en lien avec les désordres évoqués dans le rapport d'expertise, et peuvent provenir d'une multitude de causes dont un défaut d'entretien de l'ouvrage et qu'il n'existe aucun lien certain de causalité avec le désordre d'origine.

S'agissant de l'irrecevabilité de la demande sur le fondement de l'article 564 du code de procédure civile, il a déjà été indiqué que cette fin de non recevoir ne trouvait pas à s'appliquer en cas d'élévation du montant des réclamations qui tendent à la même fin d'indemnisation du préjudice subi.

S'agissant du bien fondé de la demande et du lien existant avec les non conformités et malfaçons relevées par l'expert, il résulte des productions, les éléments de fait suivants :

Les travaux devisés le 26 novembre 2015, par l'entreprise [Y] TP, portaient sur une reprise du regard d'entrée du nidaflow, la réalisation d'une décantation en fond de regard, et le dégagement de la sortie du nidaflow, la fourniture et pose d'un regard béton carré 800/800 avec tampon fonte et limiteur de débit en sortie du nidaflow, les branchements

des tuyaux EP dans le regard et du regard dans le nidaflow, la mise à niveau du regard existant.

L'entreprise [Y] avait émis dans son devis la réserve suivante :

« NB : N'ayant aucun visuel sur le nidaplast, nous déclinons toute responsabilité sur son état actuel. »

Le devis émis par la société Megevand, accepté par la SCI le 22 mai 2019, prévoyait : le décapage des enrobés, le dégagement du tuyau d'eau pluviale à l'entrée du nidaplast, l'installation d'un regard de contrôle avec tampon fonte, le remblaiement en tout venant, la mise à niveau du tampon du regard existant, la reprise du tapis d'enrobé à chaud pour un montant de 6 940 euros HT soit 8 328 euros TTC.

La facture du 29 juillet 2019 de ce montant, et réglée par la SCI, précisait :

« Mise à niveau d'un regard existant sous enrobé, puis pose d'un regard décantation avant le bassin d'infiltration nidaflow.

Lors de notre intervention nous avons constaté que ce réseau ainsi que le bassin existant nidaflow sont complètement bouchés par des boues épaisses. Nous avons changé le réseau entre le regard et le bassin, en effet ceci étant notre limite d'intervention.

La reprise totale du bassin de filtration nidaflow est impérative. »

Cette nécessité est confirmée par le procès-verbal de constat d'huissier en date du 1er juillet 2019, intervenu à la demande de la SCI, alors que les travaux préconisés par l'expert étaient en cours :

L'huissier de justice a constaté que la canalisation PVC de diamètre 16 cm située entre le regard et l'entrée du nidaflow était complètement obstruée par de la boue.

Une barre de fer enfoncée dans l'élément vertical de la canalisation qui est l'entrée du nidaflow, est ressortie souillée de boue sur une longueur de 98 cm de sorte que l'entrée de ce dispositif était bouchée et colmatée sur toute sa hauteur.

Contrairement à ce que soutiennent M. [I], Mme [A] et l'Auxiliaire l'obstruction du nidaflow et de la canalisation par des boues, qui n'a pu être connue qu'en creusant pour accéder au dispositif qui se trouve sous terre, ne constitue pas un nouveau désordre mais est la conséquence des malfaçons et non conformités affectant l'ensemble de cet ouvrage retenues par l'expert.

Ces derniers font valoir en vain que l'origine de ces désordres peut provenir d'un défaut d'entretien, alors que, l'expert a expressément indiqué que les non façons et non conformités (absence de regard de visite) empêchaient tout entretien du nidaflow ce qui affectait la pérennité de l'ouvrage.

Du fait des manquements de l'entreprise [A] aux plus élémentaires règles de l'art et aux consignes pourtant clairement indiquées (pose d'un regard au lieu de deux et, qui plus est enterré, absence de ventilation), l'ouvrage, sept ans après la réception, était inutilisable et donc totalement impropre à sa destination.

Au vu de ces éléments, il sera fait droit à la demande de la SCI tendant à obtenir la prise en charge du remplacement du nidaflow.

S'agissant du devis du 23 août 2019 d'un montant HT de 57 502,90 euros, la lecture de ce dernier montre que les coûts les plus importants concernent les travaux préparatoires qui résultent de la nécessité de décaper la terre végétale, de terrasser jusqu'à la partie supérieure du nidaflow, de stocker les déblais sur site dans un périmètre inférieur à 5 km en raison d'un manque de place sur le chantier, de dégager et évacuer l'ancien bassin dans un centre de tri agréé, de reprendre le fond de forme du bassin. Ces travaux préparatoires représentent une somme de 20 641,10 euros HT.

Les travaux proprement dits de réalisation d'un bassin de rétention avec ses annexes représentent la somme HT de 21 119,80 euros HT et le reste soit 15 743 euros HT est constitué par le coût de reprise des déblais, de la terre végétale et de l'engazonnement.

Force est de constater que M. [I], Mme [A] et la société Auxiliaire n'apportent aucun élément de contradiction concernant le coût de la prestation et ne fournissent aucun devis qui contredirait les estimations de la société Megevand.

Dès lors, le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné M. [A], l'Auxiliaire et M. [I] à verser à la SCI la somme de 12 516 euros au titre des désordres affectant le nidaflow et Mme [A] l'Auxiliaire et M. [I] seront condamnés in solidum à payer à la SCI la somme de 69 003,48 euros TTC indexée sur l'indice BT01 de la construction avec pour indice de référence celui de la date du devis, soit le 23 août 2019 et celui du jour du présent arrêt, et intérêts au taux légal à compter de cette date.

5. Sur la franchise applicable au contrat de l'Auxiliaire

L'article L 241-1 du code des assurances énonce : «Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être

couverte par une assurance. »

Selon l'article L 243-1-1 du code des assurances :

I.-Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1, les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.

II.-Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

L'article 8 des conventions spéciales de la police d'assurance souscrite auprès de la société L'auxiliaire par M. [A] prévoit que les montants des franchises sont fixés aux conditions particulières et que la franchise est opposable au bénéficiaire de l'indemnité à l'exception des sinistres mettant en cause la responsabilité de l'assuré sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du code civil, en cas de dommages affectant des ouvrages soumis à obligation d'assurance.

Les conditions particulières prévoient une franchise de 20% du montant de chaque sinistre.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu que la société l'Auxiliaire était en droit d'opposer sa franchise de 20%, les travaux en question, entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 243-1-1 susvisé.

II ' S'agissant du lot étanchéité

Ce lot a été confié à la société Lambda bat et les désordres affectant le lot étanchéité de l'immeuble ont fait l'objet d'un constat d'huissier dressé à la demande de la SCI le 17 décembre 2012, le procès-verbal ayant été dénoncé à l'entreprise le 31 décembre par lettre recommandée avec AR.

1 - Sur la dégradation de revêtements de murs

La SCI sollicite de voir fixer au passif de la société Lambda la somme de 1 196 euros au titre de la reprise des revêtements de murs, outre celle de 360 euros correspondant au constat d'huissier du 31 janvier 2014.

L'expert a relevé que lors de la pose de la tirette de commande de la trappe de désenfumage, la société Lambda a dégradé le revêtement de mur « façon gouttelette » exécuté par la société [S] et qu'une réserve a été émise par le maître de l'ouvrage lors de la réception des travaux le 1er février 2012, étant précisé que les salissures n'ont fait l'objet d'aucune reprise dans le cadre de la levée des réserves.

Il a retenu la pleine responsabilité de la société Lambda pour ce désordre esthétique.

Ainsi que l'a retenu à bon droit le premier juge, par une motivation pertinente que la cour adopte expressément, la demande fondée sur la garantie de parfait achèvement n'est pas prescrite et la SCI justifie avoir réglé le coût de la reprise d'un montant de 1 196 euros tel que retenu par l'expert.

La SCI demande à ce que cette somme outre le coût du constat d'huissier d'un montant de 350 euros soient inscrits au passif de la liquidation judiciaire de la société Lambda.

En application de l'article L 622-22 du code de commerce, l'ouverture de la procédure collective interrompt les instances en cours jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance. Elles sont alors reprises de plein droit le mandataire judiciaire étant dûment appelé mais tendent uniquement à la constatation des créances et à la fixation de leur montant.

En l'espèce, la société Lambda a été placée sous sauvegarde de justice le 4 octobre 2016 puis en redressement judiciaire le 15 novembre 2016. Par jugement en date du 22 février 2017, le tribunal de commerce d'Annecy a arrêté le plan de cession des actifs de la société Lambda au profit de la société Global finance et par jugement en date du 18 avril 2017, ce même tribunal a prononcé la liquidation judiciaire de la société Lambda aux fins de réalisation des actifs non compris dans le plan de cession.

Force est de constater que la SCI ne justifie d'aucune déclaration de créance effectuée au passif de la société Lambda, de sorte que sa demande tendant à voir fixer sa créance au passif de cette dernière est irrecevable.

2 - Les pissettes installées sur la longueur de la façade

A titre liminaire, il sera observé que contrairement aux affirmations de l'Auxiliaire, la cour est bien saisie de ce désordre compte tenu de l'appel incident formé par la SCI sur ce point.

L'expert a confirmé les constats effectués par l'huissier de justice le 17 décembre 2012 à savoir :

« L'installation de quatre barbacanes au niveau de la dalle du balcon terrasse du dernier étage de l'immeuble, des filets d'eau s'écoulant de ces dernières et notamment un filet d'eau constant s'écoulant de la barbacane située sur le côté gauche.

A l'aplomb de cet écoulement, le revêtement goudron au sol est marqué.

Au niveau de la deuxième barbacane, un écoulement est également visible à l'aplomb de l'une des fenêtres de droite équipant la façade. Le filet d'eau provenant de cette barbacane est projeté, notamment lors des intempéries avec épisodes venteux, sur les tablettes des fenêtres à l'aplomb.

Au niveau de la troisième barbacane, un filet d'eau est également visible. »

L'expert a relevé que les 4 pissettes installées sur la longueur de la façade fonctionnent en évacuation principale et non pour partie en trop plein.

Le désordre a été signalé par M. [I] dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, le 29 février 2012, aucune réserve n'ayant été émise lors de la réception.

Les conséquences dommageables sont des projections d'eau sur les fenêtres et les volets roulants eau qui gèle en hiver, empêchant le bon fonctionnement des dits volets.

La conséquence secondaire qui se produit toute l'année, consiste en l'écoulement plus ou moins continu de filets d'eau à l'aplomb de la façade qui gêne les passants qui circulent au droit de la façade et génère par ailleurs une dégradation de l'enrobé de circulation.

Au vu de ces éléments, c'est à bon droit que le premier juge a écarté la responsabilité décennale prévue aux articles 1792 et 1792-2 du code civil, ces désordres n'affectant ni la solidité de l'ouvrage ni celles des éléments d'équipement faisant corps avec cet ouvrage, pour retenir la garantie biennale de bon fonctionnement.

C'est également par une motivation pertinente que la cour adopte expressément que le premier juge a retenu la prescription à l'égard de la société Auxiliaire, assureur de Lambda, étant précisé que les sociétés Dekra et Axa n'étant pas intimées, le jugement, qui a également retenu la prescription biennale à l'égard de ces dernières, est définitif.

M. [I], en qualité de maître d'uvre, avait notamment la charge des plans d'exécution qui définissent les modalités techniques de mise en 'uvre des choix de conception de l'architecte.

Or ainsi que l'a relevé l'expert, l'architecte de conception n'avait dessiné qu'une évacuation d'eau pluviale en façade Nord-Est.

Sur le plan de détail que M. [I] a réalisé le 30 mai 2011, modifié le 10 juin 2011, il a prévu une évacuation des eaux pluviales par 4 pissettes toutes positionnées sur la façade Nord-Ouest sans raccordement à un exécutoire.

Ainsi que l'a relevé l'expert et retenu le premier juge, il a ainsi commis une faute de conception.

De son côté, la société Lambda s'est contentée de suivre le plan, manquant ainsi à son devoir élémentaire de professionnel de l'étanchéité.

Les fautes de chacun des deux intervenants ayant concouru à l'entier dommage, et en l'absence de possibilité de condamnation in solidum de ces derniers compte tenu de la liquidation judiciaire de la société Lambda, et faute de déclaration de créance au passif de la liquidation rendant irrecevable toute demande de fixation de créance, M. [I] se verra seul condamné au coût des travaux de reprises à l'égard de la SCI.

L'expert a retenu le devis de l'entreprise Burnet en date du 3 juillet 2015, présenté par la SCI, d'un montant de 3 000 euros TTC pour l'installation d'une gouttière façon caniveau en aluminium thermolaqué y compris location d'une nacelle et le devis de l'entreprise Colas du 12 février 2016 d'un montant de 992,40 euros TTC pour la réfection de l'enrobé,

auquel il convient d'ajouter le coût du constat d'huissier d'un montant de 350 euros de sorte que M. [I] sera condamné à payer à la SCI la somme de 3 992 euros TTC indexée sur l'indice BT01 de la construction avec pour indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour du jugement, outre intérêts au taux légal à compter du jugement ainsi que la somme de 350 euros outre intérêts à compter du même jugement.

3 - Les inachèvements au droit des sorties de ventilation en toiture terrasse

Il résulte des conclusions de l'expert que quatre socles de sortie de ventilation réalisés par l'entreprise de gros 'uvre l'Avenir Clusien en toiture terrasse sommitale ont été étanchés par la société Lambda dans leur partie verticale mais pas dans leur partie horizontale, en aplat, alors que le DPGF du lot étanchéité prévoyait cette étanchéité sur socles maçonnés pour un coût de 1 200 euros HT.

Ces parties non étanchées sont source de migration d'eau dans l'ouvrage et ont causé un sinistre dans l'un des appartements de la copropriété.

Ce manquement est de la responsabilité de la société Lambda et n'a pas été dénoncé à la réception des travaux bien qu'apparent.

Il est constant que les défauts de conformité contractuels apparents sont comme les vices de construction apparents, couverts par la réception sans réserve qui purge l'ensemble des désordres apparents.

Il en résulte que le premier juge a retenu à tort la responsabilité de droit commun contractuelle de la société Lambda.

En revanche, il y a lieu de retenir que M. [I] n'a pas signalé le désordre et a ainsi failli dans sa mission d'assister la SCI lors des opérations de réception de sorte qu'il engage sa responsabilité pour manquement à son obligation de conseil.

L'absence d'étanchéité a été à l'origine d'une fuite dans l'appartement des époux [G] début avril 2012 et la SCI a pris l'initiative de faire poser des habillages en tôle aluminium thermolaqué par la société Annecy Aluminium qui ont représenté un coût de 1 794 euros TTC.

L'expert a indiqué que ce dispositif devait être complété par la mise en 'uvre d'une étanchéité liquide de type résine représentant un coût TTC de 6 000 euros.

Par ailleurs, il a retenu le devis de l'entreprise [S] du 8 février 2016 d'un montant de 853,32 euros TTC pour la reprise des désordres de l'appartement.

Le coût des travaux de reprise pour remédier à ce désordre s'établit à la somme totale de 8 647,32. euros.

Au titre du manquement à son devoir de conseil et d'assistance aux opérations de réception, M. [I] sera ainsi condamné à payer à la SCI les sommes de 1 794 euros TTC outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016, et la somme de 6 853,32 euros TTC indexée sur l'indice BT01 avec pour indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour du jugement outre intérêts au taux légal à compter de ce dernier qui sera infirmé en ce sens.

5 - La non conformité du complexe d'étanchéité

Les constatations de l'expert ont été les suivantes :

- L'isolation posée en toiture terrasse ne fait que 20 cm d'épaisseur au lieu des 24 cm d'épaisseur préconisés par le bureau d'étude thermique [L] permettant à l'immeuble d'être labellisé BBC.

- Le traitement des relevés périphériques n'est pas conforme au plan de détail produit par la société Lambda puisque l'isolant fait 20 mm au lieu des 40 mm prévus et que ce dernier est rapporté sur le relevé d'étanchéité au lieu d'être recouvert par un relevé d'étanchéité.

L'épaisseur d'isolant non conforme

Cette non conformité a été découverte en mai 2012 par la SCI qui a interrogé M. [I] en vain puis s'est renseignée auprès de la société Lambda.

L'expert indique dans son rapport que la problématique découle du fait que le choix des menuiseries extérieures a été fait par la SCI après la passation des marchés avec la société Lambda et ce choix a porté sur des menuiseries en aluminium thermolaqué à rupture de pont thermique.

Ces dernières étant moins performantes thermiquement que les menuiseries PVC initialement prévues le bureau d'étude thermique [L] a refait des calculs pour que le bâtiment soit bien BBC.

Le 16 mars 2011 le bureau d'études thermique adressait à M. [I] le courriel suivant :

« Afin qu'un bâtiment soit BBC dans notre région, il faut qu'il consomme moins de 65 kwh/m²/année.

Pour le projet de M. [K], par le calcul, nous obtenons la valeur de 62.44kwh/m²/année soit une marge ridicule de 3,9 %.

La construction est donc bien BBC si l'on respecte notre liste d'isolant et les DPGF de chauffage et ventilation.

J'ai refait le calcul en remplaçant les menuiseries PVC par des menuiseries alu à rupture de pont thermique (moins bonnes thermiquement).

Résultat : le bâtiment n'est plus BBC, on dépasse de peu la valeur limite de 65kwh/m²/année. » (pièce 59 SCI)

Puis le 8 avril 2011, le bureau d'études adressait à M. [K] gérant de la SCI et à M. [I] les calculs thermiques définitifs en ces termes :

« Veuillez trouver ci-joint les calculs thermiques définitifs du projet en tenant compte des performances des menuiseries de l'entreprise Annecy aluminium.

Les menuiseries alu étant moins performantes thermiquement que les menuiseries PVC, nous sommes donc obligés de compenser en modifiant l'épaisseur d'isolation sur terrasse inaccessible.

Au lieu de 20 cm d'Efigreen prévus à la base, il faut prévoir deux couches de 12 cm soit 24 cm au total.

Avec cette modification la construction est BBC. »(pièce 54 SCI)

L'expert a précisé qu'à cette date, le chantier en était à ses débuts et que la modification pouvait parfaitement être prise en compte par la société Lambda mais que cette dernière n'a jamais été informée de ce changement de sorte qu'elle a commandé et posé les 20 cm d'isolant prévus à son marché.

Ainsi que l'a retenu l'expert, si la problématique découle du choix modifié du type de menuiseries, dans les faits son origine provient de l'oubli par M. [I] de transmettre à la société Lambda l'information qu'il avait reçue le 8 avril 2011 du bureau d'études thermique.

Pour rejeter toute demande d'indemnisation, le premier juge a considéré, d'une part qu'il existait une faute de la part du maître d'ouvrage de n'avoir pas fait procéder à un avenant au contrat signé avec la société Lambda, d'autre part que la SCI ne justifiait pas d'un préjudice résultant du fait qu'elle aurait répercuté lors de la vente des lots de l'immeuble, une baisse de leur prix en lien avec cette absence de labellisation.

En ce qui le concerne, pour contester sa responsabilité, M. [I] fait valoir, que la SCI ne démontre pas avoir donné son accord pour modifier le marché signé avec la société Lambda ni avoir pris contact avec cette dernière pour lui demander une modification de son marché.

Contrairement à ce qu'indique la SCI, si le label BBC était inclus dans la RT 2005, ce n'est que la RT 2012, entrée en vigueur pour les bâtiments à usage d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2013, qui a imposé cette norme à tous les bâtiments neufs.

L'obtention de ce label n'était donc pas obligatoire à l'époque de la construction.

En revanche, ainsi qu'il résulte du contrat de réservation préliminaire et de la notice descriptive sommaire jointe, que la SCI produit en appel, le programme de construction portait sur la « réalisation d'un bâtiment collectif BBC (Bâtiment Basse Consommation) de cinq (5) logements, garages caves et annexes » de sorte que la SCI s'était engagée contractuellement à livrer un immeuble conforme à cette norme, ce que M. [I] savait parfaitement ainsi qu'il résulte des échanges de courriels qu'il a eu avec la SCI et le bureau d'étude thermique.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la SCI n'a commis aucune faute car c'est au maître d'uvre, destinataire avec le maître d'ouvrage des courriers du bureau d'études thermiques, qu'il appartenait de prendre contact avec l'entreprise pour notifier les modifications, le maître de l'ouvrage n'ayant pas à s'immiscer dans les travaux et donner des instructions aux entreprises.

Par ailleurs, M. [I] ne peut sérieusement soutenir qu'il n'est pas établi que la SCI ait donné son accord pour une modification du marché au regard du courriel en date du 6 avril 2011, que cette dernière lui a adressé en ces termes :

« J'ai pris bonne note que vous aviez fait signer les marchés de travaux à l'ensemble des entreprises.

N'aurai-je pas à les signer aussi ' Tout au moins l'exemplaire à remettre aux entreprises ' »

Après réflexion je confirme ma préférence initiale. J'opte pour des menuiseries extérieures en aluminium.

Je souhaite vivement que le bureau d'études [L] nous apporte les solutions pour remplir les critères BBC.(pièce 61 SCI)

La priorité était ainsi pour le maître d'ouvrage d'obtenir un ouvrage conforme à ce qu'il s'était engagé à livrer.

Dès lors, le maître d'uvre a failli à sa mission en n'informant pas l'entreprise des modifications à apporter dans l'isolation de la terrasse et a ainsi engagé sa responsabilité contractuelle.

La mise en conformité de l'ouvrage à la norme BBC consiste à rapporter sur le complexe d'étanchéité existant sur la terrasse inaccessible des panneaux isolants posés sur la membrane d'étanchéité (pose dite inversée)

L'expert a précisé que l'épaisseur de l'isolant devait être de 6 cm pour compenser les pertes de performances thermiques liées à un système d'isolation inversée, que cette solution avait l'aval du bureau d'études thermique [L] et celle du bureau de contrôle Dekra et que le coût d'une telle solution, qui permettrait au cabinet Dekra de lever son avis défavorable, était de 12 127,50 euros TTC selon devis de l'entreprise Burnet étanchéité du 6 mai 2013.

Dès lors M. [I] sera condamné au paiement de ladite somme indexée sur l'indice du coût de la construction BT01 et le jugement sera infirmé en ce sens.

Les relevés périphériques non conformes

L'expert a relevé que le traitement des relevés isolés périphérique n'était pas conforme au plan de détail produit par la société Lambda dans la mesure où l'isolant (polystyrène extrudé) fait 20 mm au lieu des 40 mm prévus et l'isolant est rapporté sur le relevé d'étanchéité au lieu d'être recouvert par un relevé d'étanchéité.

Selon l'expert, le traitement des relevés non conformes apparaît découler d'un oubli de chantier corrigé en fin de travaux à minima.

Si la société Lambda porte la responsabilité de cette non conformité, il convient de retenir également celle de M. [I] pour n'avoir pas découvert cette dernière en cours de chantier et également de ne pas l'avoir dénoncée lors de la réception des travaux, alors que selon l'expert elle était parfaitement visible pour un professionnel.

Il a ainsi failli dans son obligation de conseil et son devoir d'assistance à la réception.

Les fautes de chacun des deux intervenants ayant concouru à l'entier dommage, et en l'absence de possibilité de condamnation in solidum de ces derniers compte tenu de la liquidation judiciaire de la société Lambda, M. [I] se verra seul condamné au coût des travaux de reprises à l'égard de la SCI.

En l'absence de justificatif de déclaration de créance de la SCI au passif de la société Lambda, cette dernière ne peut être fixée pour y être inscrite.

L'expert a retenu que le coût de la mise en conformité des relevés nécessitait :

- la dépose des couvertines existantes, la dépose de l'isolation existante, leur évacuation,
- la fourniture et pose d'un isolant de 40 mm contre et sur acrotère,
- la fourniture et pose de nouvelles couvertines.

Il a ainsi validé le devis de l'entreprise Burnet étanchéité du 3 juillet 2015 d'un montant TTC de 10 080 euros.

M [I] sera ainsi condamné au paiement de ladite somme et le jugement sera infirmé en ce sens.

III - Sur les actions récursoires

La société l'Auxiliaire et M. [I] exercent une action récursoire entre eux et M. [I] une action récursoire à l'encontre de Mme [A].

Mme [A], en ce qui la concerne, ne formule aucune demande tendant à être relevée et garantie par les autres intervenants.

Compte tenu des partages de responsabilité prononcés,

- Mme [A] sera condamnée à relever et garantir M. [I] à hauteur de 80% de la condamnation prononcée au titre du défaut de mise à niveau du regard d'eaux usées.

- Mme [A] et la société l'Auxiliaire seront condamnées in solidum à relever et garantir M. [I] à hauteur de 80% de la condamnation concernant les travaux de reprise du nidaflow,

- M [I] sera condamné à relever et garantir l'Auxiliaire à hauteur de 20% de la condamnation concernant le coût de ces travaux.

IV - Sur les demandes accessoires

M [I] qui échoue en son appel est tenu aux dépens exposés devant la cour.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 au profit de la SCI en appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement et par arrêt réputé contradictoire,

Statuant dans les limites de sa saisine,

I - Sur les fins de non recevoir

Rejette la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de la SCI D'orjobet,

Déclare cette dernière recevable en son action,

Constate que l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires formée à titre subsidiaire est sans objet,

II - Sur les désordres relatifs au lot terrassement VRD

Sur le regard des eaux usées et la canalisation des eaux usées

Infirmes le jugement déféré,

Déclare M. [T] [A] responsable des désordres sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil,

Condamne in solidum Mme [U] [A] venant aux droits de M. [T] [A] et la société l'Auxiliaire à payer à la SCI D'orjobet :

- Au titre des travaux de curetage effectués en urgence, la somme de 1 210,10 euros outre intérêts au taux légal à compter du 31 janvier 2019 et celle de 1 584,99 euros outre intérêts au taux légal à compter du 28 août 2019,

- Au titre de la reprise des désordres, la somme de 15 660 euros outre intérêts au taux légal à compter du 28 août 2019,

Sur les dégradations du chemin d'accès

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a débouté la SCI D'orjobet de sa demande en indemnisation au titre de la dégradation du chemin d'accès,

Sur le défaut de mise à niveau du regard d'eaux usées

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a :

- condamné in solidum M. [T] [A] avec cette précision que Mme [U] [A] vient aux droits de ce dernier, et M. [R] [I] à payer à la SCI D'orjobet la somme de 848,08 euros outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016,

- dit que dans leurs rapports entre eux, M. [T] [A] aux droits duquel vient Mme [U] [A], devra supporter la condamnation à hauteur de 80% et M. [I] à hauteur de 20%,

Y ajoutant,

Dit que la somme de 848,08 euros porte intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016,

Condamne Mme [U] [A] à relever et garantir M. [I] à hauteur de 80% de la condamnation prononcée au titre de ce désordre,

Déboute la SCI D'orjobet de sa demande tendant à voir condamner la société l'Auxiliaire à garantir Mme [U] [A],

Sur l'exécution non conforme du nidaflow

Confirme le jugement déféré, en ce qu'il a retenu la responsabilité décennale de M. [I] et de l'entreprise [A], avec dans leurs rapport entre eux un pourcentage de responsabilité de 20% pour M. [I] et de 80% pour l'entreprise [A],

L'infirmes pour le surplus,

Condamne in solidum Mme [U] [A], la société l'Auxiliaire et M.[R] [I] à payer à la SCI D'orjobet la somme de 69 003,48 euros TTC indexée sur l'indice BT01 de la construction avec pour indices de référence celui de la date du devis, soit le 23 août 2019, et celui du jour du présent arrêt, et intérêts au taux légal à compter de cette date.

Condamne in solidum Mme [A] et la société l'Auxiliaire à relever et garantir M. [I] à hauteur de 80% de la condamnation,

Condamne M. [I] à relever et garantir l'Auxiliaire à hauteur de 20% de la condamnation concernant le coût de ces travaux.

Sur la franchise

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a jugé que la société l'Auxiliaire es qualité d'assureur de M. [T] [A], est en droit d'opposer sa franchise de 20% du montant du sinistre,

III - Sur les désordres relatifs au lot étanchéité

Sur la dégradation de revêtements de murs

Infirmes le jugement entrepris sur ce point,

Déclare la SCI D'orjobet irrecevable en sa demande tendant à voir fixer au passif de la liquidation judiciaire de la société Lambda bat étanchéité sa créance d'un montant de 1 196 euros,

Sur les pissettes installées sur la longueur de la façade

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a déclaré prescrite la demande de la SCI D'orjobet à l'encontre de l'Auxiliaire es qualité d'assureur décennal de la société Lambda bat étanchéité, au titre du désordre affectant les pissettes,

Infirmes le jugement déféré pour le surplus,

Déclare la SCI D'orjobet irrecevable en ses demandes indemnitaires dirigées contre la liquidation judiciaire de la société Lambda bat,

Condamne M. [R] [I] à payer à la SCI d'Orjobet la somme de 3 992 euros TTC indexée sur l'indice BT01 de la construction avec pour indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour du jugement, outre intérêts au taux légal à compter du jugement ainsi que la somme de 350 euros outre intérêts au taux légal à compter du même jugement,

Sur les inachèvements au droit des sorties de ventilation

Infirmes le jugement déféré,

Déclare la SCI D'orjobet irrecevable en ses demandes indemnitaires dirigées contre la liquidation judiciaire de la société Lambda bat,

Condamne M. [R] [I] à payer à la SCI D'orjobet la somme de 1 794 euros TTC outre intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2016, et la somme de 6 853,32 euros TTC indexée sur l'indice BT01 avec pour indices de référence celui du jour du dépôt du rapport d'expertise et celui du jour du jugement, outre intérêts au taux légal à compter de ce dernier,

Sur la non conformité du complexe d'étanchéité

Infirmes le jugement déferé,

Condamne M. [R] [I] à payer à la SCI D'orjobet la somme de 12 127,50 euros TTC indexée sur l'indice BT01 avec pour indices de référence celui du jour du dépôt d'expertise et celui du jour du présent arrêt, outre intérêts au taux légal à compter de ce dernier, au titre de la mise en conformité de l'immeuble à la norme BBC,

Condamne M. [R] [I] à payer à la SCI D'orjobet la somme de 10 080 euros TTC indexée sur l'indice BT01 avec pour indices de référence celui du jour du dépôt d'expertise et celui du jour du présent arrêt, outre intérêts au taux légal à compter de ce dernier, au titre des relevés périphériques non conformes,

IV - Sur les demandes accessoires

Confirme le jugement déferé en ses dispositions concernant les dépens et l'indemnité procédurale sauf à préciser que la condamnation vise Mme [U] [A] au lieu et place de M. [T] [A],

Y ajoutant,

Condamne M. [R] [I] aux dépens d'appel,

Condamne M. [R] [I] à payer à la SCI D'orjobet la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, au titre des frais irrépétibles exposés en appel,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes.

Arrêt Réputé Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

et signé par Hélène PIRAT, Présidente et Sylvie LAVAL, Greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Copie délivrée le 23 mai 2023

à

Me Bérangère HOUMANI

la SELARL CORDEL BETEMPS

la SELARL BOLLONJEON

la SELARL CHRISTINAZ PESSEY-MAGNIFIQUE

Copie exécutoire délivrée le 23 mai 2023

à

Me Bérangère HOUMANI

la SELARL CORDEL BETEMPS

la SELARL BOLLONJEON

la SELARL CHRISTINAZ PESSEY-MAGNIFIQUE